EUROMÉDITERRANÉE

Photo : C. Moirenc

Rapport d'activités

2014

Laurent Carte

Sommaire

4 ÉDITO
Michel Vauzelle - Marseille, capitale de la Méditerranée
François Jalinot - Le nouveau Marseille

6 EUROMÉDITERRANÉE, MODE D'EMPLOI

8 UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL AU CŒUR DE LA DEUXIÈME VILLE DE FRANCE

9 LES OBJECTIFS D'EUROMÉDITERRANÉE

10 UNE ANNÉE AVEC DES AVANCÉES SIGNIFICATIVES
2014 : l'après 2013
Euroméditerranée, l'opération qui transforme Marseille
Le Pôle Média Belle de Mai fête ses dix ans
L'Écocité bénéficiera bientôt de son « quartier témoin »
La géothermie au service d'Euroméditerranée

12 RE-VUE DE PRESSE

15 POINT SUR LES OPÉRATIONS EN COURS
ZAC Joliette
ZAC Cité de la Méditerranée
ZAC Saint-Charles
Rénovation urbaine

19 BILAN FINANCIER
20 Rapport de l'agent comptable sur le compte financier 2014
22 Exécution du budget 2014
24 Exécution cumulée du protocole à fin 2014

27 LE NOUVEAU MARSEILLE
Le Littoral version boulevard
Un jardin suspendu entre J4 et Panier
Quand les Terrasses du Port s'animent la nuit…
Sous les Voûtes, la vie !
Euromed Center : la vie plein écran
Arenc : nouveau quartier à vivre

Marseille, capitale de la Méditerranée

Un travail remarquable a été accompli depuis quinze ans par Euroméditerranée. Les Marseillais le constatent jour après jour.

Cette opération d'intérêt national entre, aujourd'hui, dans une nouvelle ère avec le lancement de son projet d'extension, labellisé EcoCité. À l'aube de fêter ses 20 ans, Euroméditerranée ne doit plus être seulement une opération de reconquête urbaine purement marseillaise. Elle doit être un outil de la métropole et de toute notre région au service de leurs ambitions notamment méditerranéennes. Marseille, capitale régionale, doit devenir la métropole française de la Méditerranée.

C'est l'ambition que je porte et que j'ai souhaité accompagner pleinement en tant que Président de l'Établissement Public. Le MUCEM, le Silo ou encore la Villa Méditerranée ont déjà beaucoup changé le visage de notre capitale régionale. Le centre commercial des Terrasses a apporté un élan supplémentaire à cette opération de reconquête du littoral par la population. Il doit contribuer, comme les logements, construits par centaines dans ce périmètre à incarner la mixité économique et sociale d'un territoire en mouvement.

Nous devons, pour cela, faire œuvre de pédagogie en insistant sur notre volonté de maintenir la mixité des activités, comme la mixité sociale par une politique du logement équilibrée. Cela passe aussi par le développement d'équipements collectifs à la mesure de l'expansion démographique attendue, à l'image de la future Université Régionale des Métiers.

C'est bien au renforcement de cet équilibre entre l'amélioration de la vie quotidienne dans ces quartiers et de fortes ambitions pour la métropole que j'ai souhaité œuvrer en tant que Président de l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée.

Michel Vauzelle
Président du conseil régional

© Paul Ladouce

ÉDITO

Le nouveau Marseille

Euroméditerranée c'est l'histoire d'une ambition commune, d'une volonté partagée. Celle de l'État et des collectivités locales qui s'unissent depuis près de 20 ans au service d'un projet urbain et du développement économique.

Des incertitudes aux réussites, de la crise financière à l'avènement de MP2013, le projet Euroméditerranée est, aujourd'hui devenu un modèle de résilience positive, un modèle qui s'est construit collectivement autour de grands projets structurants pour le territoire métropolitain.

L'année culturelle 2013 a levé le voile sur les grands aménagements et équipements publics réalisés par Euroméditerranée. Du boulevard du littoral à l'esplanade du J4 ou de la Major, la ville a repris ses droits pour mieux les rendre à sa population ainsi qu'à ses visiteurs toujours plus nombreux.

Dans la poursuite de la dynamique positive de la Capitale Européenne de la Culture l'an dernier, l'opération Euroméditerranée entame un nouveau chapitre de son histoire. Formation avec l'Université Régionale des Métiers, innovation et développement durable avec le lancement de la boucle de thalassothermie, logement avec le lancement du parc habité, économie et loisir avec les terrasses du port et l'hôtel Toyoko Inn, aménagement avec le démarrage des travaux du cœur de ZAC sur le secteur Saint-Charles : l'opération accélère son développement dans un souci de diversité et de durabilité. En ligne de mire, le démarrage opérationnel de la ZAC littorale en 2015 qui coïncidera avec l'anniversaire des 20 ans de l'opération.

Plus que jamais, notre métier d'aménageur doit consister à nourrir et à entretenir le dialogue et la coopération entre l'ensemble des membres de notre gouvernance et le monde de l'entreprise, les investisseurs, les habitants et, bien sûr, la population marseillaise qui se presse chaque week-end pour arpenter ce morceau de ville retrouvé.

François Jalinot
Directeur Général d'Euroméditerranée

© L. Piquet

Laurent Carte

DE 1995 À 2030 EN 5 CHIFFRES

1 MILLION DE M² DE BUREAUX
7 MILLIARDS INVESTIS
35 000 EMPLOIS CRÉÉS
20 000 NOUVEAUX LOGEMENTS
50 000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES

Euroméditerranée, mode d'emploi

LES LIEUX EMBLÉMATIQUES D'EUROMÉDITERRANÉE

EUROMÉDITERRANÉE ACTE 1

1 - LA JOLIETTE -QUARTIER D'AFFAIRES
2 - EUROMED CENTER
3 - LES QUAIS D'ARENC, CMA CGM
4 - PARC HABITÉ D'ARENC
5 - HÔPITAL EUROPÉEN
6 - NOUVELLE ENTRÉE DE VILLE
7 - GARE SAINT-CHARLES
8 - BELLE DE MAI (3 PÔLES/MÉDIAS-PATRIMOINE-CULTURE)
9 - PARC SAINT-CHARLES
10 - RUE DE LA RÉPUBLIQUE
11 - BOULEVARD EUROMÉDITERRANÉE
12 - J4/LES MUSÉES
13 - CATHÉDRALE DE LA MAJOR

EUROMÉDITERRANÉE ACTE 2

A - ARENA
B - CORNICHE NORD
C - MARCHÉ AUX PUCES
D - ÎLOT ALLAR
E - PÔLE DE TRANSPORTS CAPITAINE GÈZE
F - PARC DES AYGALADES
G - LES CROTTES
H - PARC BOUGAINVILLE

QU'EST -CE QU 'EUROMÉDITERRANÉE ?

Lancée en 1995, l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée associe l'État, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Conseil Général des Bouches-du-Rhône. Euroméditerranée aménage 489 hectares entre le Vieux-Port, la gare Saint-Charles et le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM), avec pour objectif de doter Marseille d'un nouveau centre-ville international.

QUEL RÔLE JOUE EUROMÉDITERRANÉE DANS LE DÉVELOPPEMENT DE MARSEILLE ?

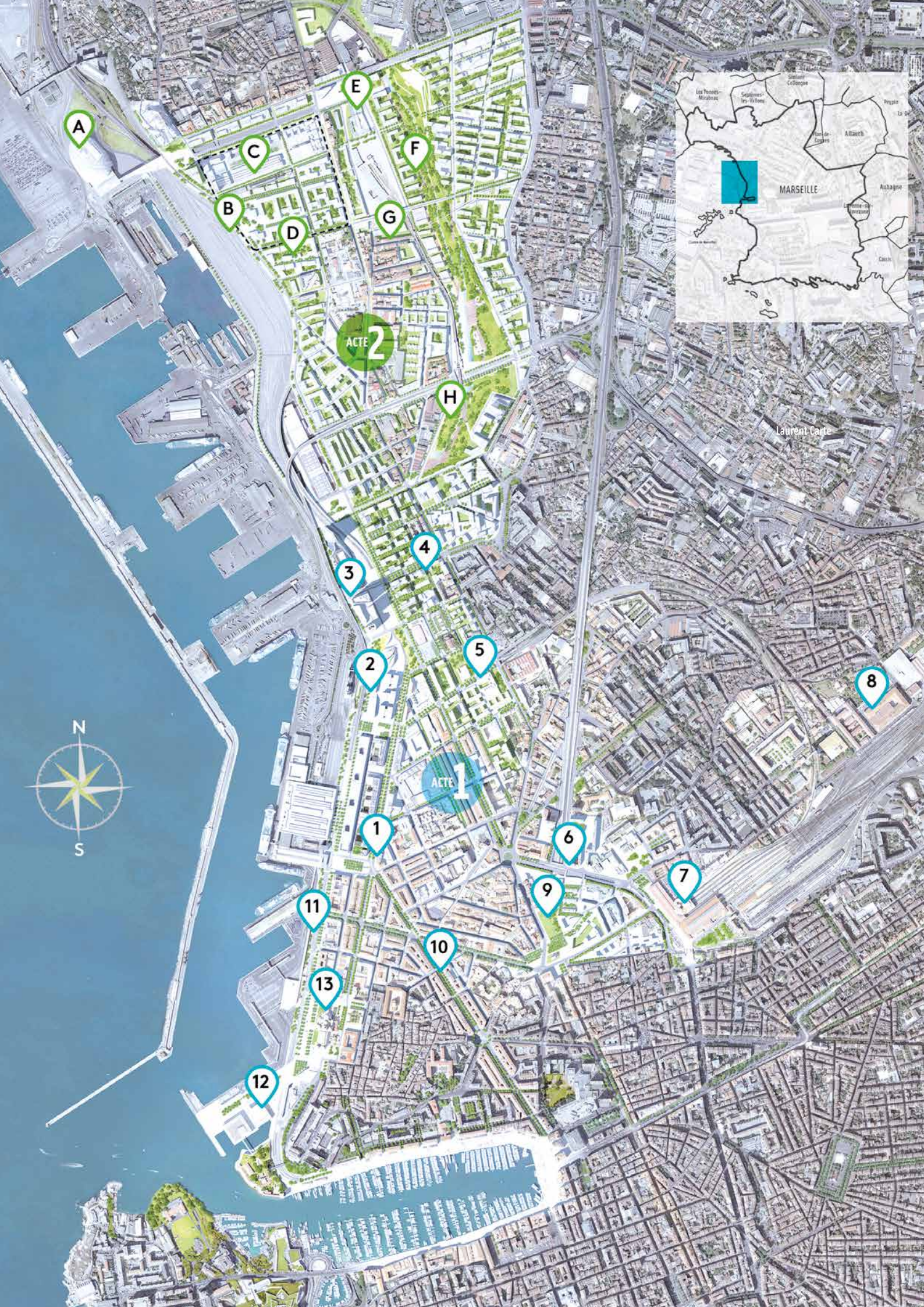
L'établissement joue un rôle de premier plan dans la métamorphose de Marseille. Euroméditerranée poursuit une véritable stratégie en intervenant en tant qu'aménageur et en veillant à maintenir un équilibre entre croissance économique, équité sociale et respect de l'environnement. Pièce par pièce, équipements publics, immeubles résidentiels et de bureaux, plans de circulation, se mettent en place pour former un tout né de la créativité des urbanistes. Ainsi, grâce à l'action d'Euroméditerranée, les Marseillais se sont réappropriés le boulevard du Littoral, une promenade en bord de mer qui part du Silo et dessert les Terrasses du Port, les Docks, les Voûtes de la Major pour rejoindre le Musée Regards de Provence, la Villa Méditerranée et le MuCEM.

QUELLES ONT ÉTÉ LES GRANDES ÉTAPES D'EUROMÉDITERRANÉE DEPUIS 1995 ?

L'année 1998 avec le réaménagement de la place de la Joliette. 2004 avec le premier programme de logements, M5 les Docks, reconversion d'un ancien site industriel conçus dans le respect du développement durable. En 2007, l'État décide d'étendre Euroméditerranée de 169 hectares vers le nord. En 2009, le territoire de l'extension est labellisé ÉcoCité. 2010 est marquée par la coupure de l'autoroute A7 et le démarrage de la rénovation de l'entrée de ville. 2013 révèle la transformation de la façade littorale.

QUELS SONT LES PROCHAINS DÉFIS À RELEVER ?

L'achèvement d'Euromed 1 avec la construction du Parc Habité d'Arenc, un nouveau quartier à vivre entre la tour CMA-CGM et l'hôpital Européen ainsi que la réalisation de la nouvelle entrée de ville Saint-Charles – Porte d'Aix avec son parc, son campus urbain, ses logements et ses services. Également la poursuite du projet d'aménagement comme un « laboratoire de la ville durable Méditerranéenne ». Il s'agit de proposer une offre urbaine partagée, accessible à tous, en préservant l'environnement, la santé et favorisant le confort d'usage pour tous à un coût acceptable.


A
B
C
D
E
F
G
H
ACTE 2
ACTE 1
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
N
S
MARSEILLE
Aubagne
Allauch
Laurent Carte

Laurent Carte

UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL AU CŒUR DE LA DEUXIÈME VILLE DE FRANCE.

LANCÉE EN 1995 POUR ROMPRE LA SPIRALE NÉGATIVE QUE CONNAISSAIT MARSEILLE (EN VINGT ANS LA VILLE AVAIT PERDU 50 000 EMPLOIS ET 150 000 HABITANTS), L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL EUROMÉDITERRANÉE AVAIT DEUX OBJECTIFS : PERMETTRE À LA MÉTROPOLE DE JOUER SON RÔLE GÉOSTRATÉGIQUE DE PÔLE D'ÉCHANGE ENTRE L'EUROPE ET LA MÉDITERRANÉE ET REMÉDIER À UNE SITUATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DÉGRADÉE.

AUJOURD'HUI, AVEC 480 HECTARES, EUROMÉDITERRANÉE EST CONSIDÉRÉE COMME LA PLUS GRANDE OPÉRATION DE RÉNOVATION URBAINE EN CENTRE-VILLE D'EUROPE.

Opération d'aménagement et de développement économique, Euroméditerranée construit une nouvelle « ville sur la ville », dans le respect des grands principes du développement durable. Infrastructures, espaces publics, mais aussi bureaux, logements, commerces, hôtels, équipements culturels et de loisirs, sont en cours de construction ou de réhabilitation. Depuis 1995, avec 5 000 logements construits ou réhabilités, 19 000 emplois créés et 800 entreprises implantées, Euroméditerranée est une opération réussie qui s'affirme comme l'accélérateur principal du développement de l'attractivité et du rayonnement de la métropole marseillaise.
En 1995, Marseille et son aire métropolitaine se positionnaient, selon le classement DATAR, au niveau de Manchester, Anvers ou Bilbao. Elle rivalise aujourd'hui avec des villes telles que Francfort, Dublin ou Lisbonne. Elle est ainsi passée de la 28e (catégorie 5) à la 23e place (catégorie 4) des grandes métropoles européennes. De plus, elle est la ville française qui a le plus augmenté son attractivité depuis 5 ans (citée à 40 % parmi les 10 plus grandes villes françaises hors Paris). L'ambition portée et partagée par l'ensemble des acteurs du territoire : intégrer le TOP 20 des métropoles européennes à l'horizon 2015.

Entre 1995 et 2013, 558 millions d'euros de fonds publics ont été investis par l'État et les collectivités locales, générant près de 1,5 milliards d'euros d'investissements privés : 1 euro d'argent public a ainsi généré 2,5 euros d'investissements privés.
Ce ratio confirme, à lui seul, l'impact de l'OIN sur la structuration d'une dynamique économique et l'importance du soutien de l'état à la poursuite active de cette dynamique. En 2011, Euroméditerranée poursuit ses objectifs stratégiques avec l'ambition de conforter l'aire marseillaise dans son rôle de grande métropole d'Europe et de Méditerranée. Cette ambition s'illustre dans le projet d'extension et engage l'EPAEM dans un nouveau défi : bâtir le futur modèle méditerranéen de ville durable, déterminant pour l'avenir économique de l'aire marseillaise.

Les objectifs d'Euroméditerranée

CES OBJECTIFS SE DÉCLINENT AUTOUR DE 4 GRANDES MISSIONS

- Rénovation urbaine, amélioration de la qualité de vie, des logements et des espaces publics, des équipements et des services de proximité…
- Aménagement et urbanisme, planification et réalisation de grandes transformations urbaines (infrastructures, équipements, espaces publics).
- Développement immobilier, programmation et montage d'opérations de logements, de bureaux.
- Développement économique et emploi, conduite d'études de marketing territorial et accueil d'entreprises, d'investisseurs et d'organisations internationales….

MISE EN ŒUVRE EN 5 FONCTIONS STRATÉGIQUES

- Détermination et conduite d'une stratégie urbaine en cohésion avec l'ensemble des partenaires et des schémas locaux (PLU, PAUD, SCOT).
- Pilotage et coordination des actions conduites par les différents partenaires impliqués dans le projet Euroméditerranée.
- Mobilisation des financements.
- Conduite et supervision des opérations.
- Prospection, promotion et commercialisation.

Laurent Carte

Camille Moirenc

Une année avec des avancées significatives

2014 : L'APRÈS 2013

2013 CONSTITUAIT UN MARQUEUR FORT DE LA RECONFIGURATION DE LA FAÇADE LITTORALE MARSEILLAISE, AVEC L'INAUGURATION DE GESTES ARCHITECTURAUX DOTANT LE QUARTIER D'AFFAIRES DE LA JOLIETTE D'UNE OFFRE CULTURELLE EXCEPTIONNELLE. 2014 A ÉGALEMENT ÉTÉ JALONNÉE D'OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES.
L'établissement public d'aménagement Euroméditerranée poursuit son travail initié par l'État voici deux décennies, pour recoudre tout un pan de ville fortement marqué par son passé industriel et portuaire.
Alors que l'opération d'intérêt national est entrée dans sa seconde phase (Euroméditerranée 2) avec un périmètre élargi au nord de 170 ha sur lequel elle prévoit d'accueillir 30 000 habitants, 20 000 emplois et 1 demi-million de m² d'immobilier d'entreprises, l'année 2014 a été marquée par des temps forts en matière d'aménagement urbain et de développement économique.

EUROMÉDITERRANÉE, L'OPÉRATION QUI TRANSFORME MARSEILLE

2014 A PERMIS DES AVANCÉES SIGNIFICATIVES NOTAMMENT LE LONG DE LA FAÇADE PORTUAIRE AVEC LE DÉPLOIEMENT D'UNE NOUVELLE OFFRE COMMERCIALE :
Ouverture des Terrasses du Port et des Voûtes de la Major mais également avec le lancement d'un des programmes tertiaires phares du site : Euromed Center. Un projet porté par la Foncière des Régions, avec le lancement des travaux de l'Astrolabe (14 200 m²) dans lequel s'installeront, en 2015, les premiers occupants et du Calypso (9 271 m²) ainsi que du futur hôtel 4* Golden Tulip. L'ensemble intègrera également, à terme, un multiplex.

Foncière des Régions

DR

LE PÔLE MÉDIA BELLE DE MAI FÊTE SES DIX ANS

DR

À L'EXTRÉMITÉ EST DU PÉRIMÈTRE D'EUROMÉDITERRANÉE, LE PÔLE MÉDIA DE LA BELLE DE MAI A FÊTÉ SES 10 ANS EN OCTOBRE DERNIER.
C'est sous l'impulsion de la Ville de Marseille et d'Euroméditerranée que fut initiée la métamorphose de l'ancienne Manufacture des Tabacs, fermée par la Seita en 1990. Depuis sa création en 2004, le site a permis d'accueillir plus de 100 entreprises et générer 1000 emplois.

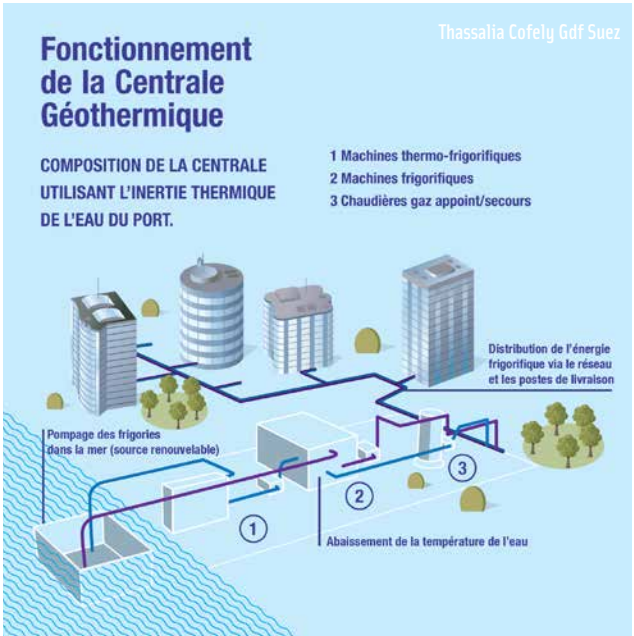
DR

L'ÉCOCITÉ BÉNÉFICIERA BIENTÔT DE SON « QUARTIER TÉMOIN »

FIN SEPTEMBRE, EIFFAGE DONNAIT LES PREMIERS COUPS DE PIOCHE DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT D'ALLAR. Sur une parcelle de 2,4 hectares, située près du siège d'EDF (15e arrondissement), cette opération (qui a reçu, fin novembre, le trophée du Logement et des Territoires dans la catégorie Programme Durable de l'année) permettra à l'aménageur et à Eiffage d'expérimenter l'ensemble des dispositifs d'éco-construction appelés à être déclinés à grande échelle sur le périmètre de l'opération d'urbanisme et sur l'arc Méditerranéen.

Ce quartier témoin de 58 000 m² de plancher regroupera 400 logements de 30 000 m² à énergie positive, un hôtel de 90 chambres, 20 000 m² de bureaux et équipements publics qui seront raccordés par un système énergétique utilisant la géothermie marine. Les travaux d'EDF Optimal Solutions commenceront début 2015, pour une livraison de chaleur au premier trimestre 2016 et s'achèveront début 2018. Ce réseau d'eau tempérée se développera à une plus large échelle notamment sur la ZAC littorale, première ZAC de l'extension de l'Opération d'Intérêt National. Le quartier labélisé French Tech devrait abriter 800 habitants et 2 000 emplois

LA GÉOTHERMIE AU SERVICE D'EUROMÉDITERRANÉE


Thassalia Cofely Gdf Suez
Fonctionnement de la Centrale Géothermique
COMPOSITION DE LA CENTRALE UTILISANT L'INERTIE THERMIQUE DE L'EAU DU PORT.
1 Machines thermo-frigorifiques
2 Machines frigorifiques
3 Chaudières gaz appoint/secours
Distribution de l'énergie frigorifique via le réseau et les postes de livraison
Pompage des frigories dans la mer (source renouvelable)
1
2
3
Abaissement de la température de l'eau

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'INNOVATION, COFELY SERVICES ET CLIMESPACE LANCENT LA CONSTRUCTION D'UNE CENTRALE THERMO-FRIGORIFIQUE POUR ALIMENTER UN RÉSEAU URBAIN DE DISTRIBUTION D'ÉNERGIE, À PROXIMITÉ DU QUARTIER D'AFFAIRES DE LA JOLIETTE.
Le réseau Thassalia sera alimenté par une centrale installée sur le môle d'ARENC du Grand Port Maritime de Marseille. D'une longueur de 3,1 km, il desservira Les Docks, Euromed Center et le futur Parc Habité d'Arenc. Il fournira la totalité des besoins énergétiques des bâtiments et permettra une réduction de 70% des gaz à effet de serre.

Ce projet innovant répond aux prescriptions environnementales d'Euroméditerranée et aux attentes des partenaires que sont le Conseil régional, le Conseil Général, la Communauté Urbaine et la Ville de Marseille.

Re-vue de Presse

13 Juin 2014

LANCEMENT DE L'UNIVERSITÉ RÉGIONALE DES MÉTIERS EN PARTENARIAT AVEC LA RÉGION PACA

Ce « campus des artisans » vise à revaloriser les métiers manuels. Il pourra accueillir 1 200 apprentis dont 150 en internat et proposera des formations dans sept filières différentes : bâtiment et éco-construction, optique et dentaire, services administratifs, tertiaire, électricité, électronique et électrotechnique, métiers de l'artisanat et recyclage.
Le 13 juin, la région a donné le coup d'envoi opérationnel de l'opération en lançant le concours international d'architecture de cet écrin qui verra le jour sur deux parcelles des îlots Peyssonnel (8 800 m²), dans le quartier d'Arenc.

Laurent Carte

Tangram architectes

8 décembre 2014

PREMIÈRE PIERRE DE L'HÔTEL TOYOKO INN, SAINT-CHARLES PORTE D'AIX

L'établissement deux étoiles proposera 231 chambres, à quelques pas de la gare Saint-Charles. À l'entrée de la ville, le bâtiment d'inspiration architecturale japonaise contemporaine signera le lancement du programme de recomposition urbaine de la porte d'Aix, engagé par Euroméditerranée.
Le groupe hôtelier prévoit également d'installer son siège France à la Joliette. Il envisage l'ouverture en France d'une cinquantaine d'établissements au logo « 465 », en référence au tarif de 40 à 50 dollars initialement proposé par Toyoko Inn. Fondée en 1986, Toyoko Inn est l'une des chaînes hôtelières les plus importantes au Japon, avec un réseau de 248 établissements et 47 000 chambres réparties entre le Japon et la Corée du Sud.

Constructa

17 décembre 2014

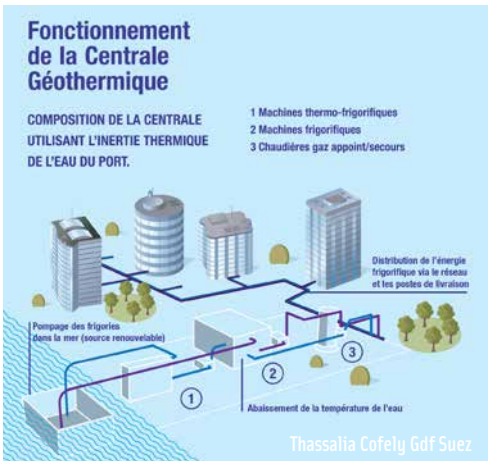
PREMIÈRE PIERRE DE LA TOUR LA MARSEILLAISE

La première pierre de cette tour baptisée « La Marseillaise » a été posée mercredi 17 décembre 2014 en présence notamment de son concepteur, l'architecte Jean Nouvel. Haute de 135 mètres, soit 8 de moins que la tour CMA CGM (143 mètres). La Marseillaise fait partie d'un ensemble de quatre immeubles (avec le Balthazar qui est déjà livré, la tour H99 et la tour Horizon) proposant 94 000 m² de surface de logements, de bureaux et d'hôtels. Cet ensemble doit composer la skyline marseillaise. La tour Marseillaise abritera notamment les services de la communauté urbaine Marseille Provence métropole, mais aussi Orange, Sodexo et le World Trade Center.

30 septembre 2014

SIGNATURE DU CONTRAT DE LA BOUCLE À EAU DE MER « THASSALIA » AVEC GDF-SUEZ

Cofely (groupe GDF Suez) a signé le 30 septembre 2014 avec des promoteurs (Constructa), des investisseurs (Foncière des Régions) et l'EPA Euroméditerranée une convention pour la réalisation d'une centrale de géothermie marine sur le môle d'Arenc. Cette unité d'environ 1 000 m² approvisionnera en froid et en chaleur l'immeuble des Docks, le nouvel hôtel Golden Tulip et les bureaux d'Euromed Center. Dans un second temps, Constructa raccordera les tours des Quais d'Arenc. À l'horizon de 2020, Cofely espère étendre son réseau au cinéma de Luc Besson et aux futurs programmes résidentiels du parc Habité. Au total, « nous raccorderons près de 500 000 m² de bâti pour la plus grande installation de ce type en France métropolitaine », indique Jean-Pierre Monéger, Directeur Général de Cofely Services.


Fonctionnement de la Centrale Géothermique
COMPOSITION DE LA CENTRALE UTILISANT L'INERTIE THERMIQUE DE L'EAU DU PORT.
1 Machines thermo-frigorifiques
2 Machines frigorifiques
3 Chaudières gaz appoint/secours
Distribution de l'énergie frigorifique via le réseau et les postes de livraison
Pompage des frigories dans la mer (source renouvelable)
Abaissement de la température de l'eau
Thassalia Cofely Gdf Suez

Camille Moirenc

23 mai 2014

INAUGURATION DES TERRASSES DU PORT

Le nouveau Centre Commercial Les Terrasses du Port à la Joliette, au cœur de l'opération d'Euroméditerranée, a ouvert ses portes le 23 mai 2014, après 3 ans de travaux.
Ce sont près de 190 enseignes de boutiques et restaurants que les marseillais ont pu découvrir. Une nouvelle manière de découvrir Marseille, grâce notamment à la terrasse panoramique longue de 260 mètres, avec une vue sur la rade méditerranéenne.

6 mars 2014

LANCEMENT DU PARC HABITÉ D'ARENC À TRAVERS UNE CONFÉRENCE DE PRESSE ET UNE EXPOSITION

Vestige de l'âge d'or industriel du port de commerce, Arenc, depuis plusieurs décennies quartier en déshérence, aborde une nouvelle page de son histoire. Une page plus citadine qui préfigure le modèle d'urbanisation écovertueux de l'Ecocité. Le 6 mars, les promoteurs ont posé les premières pierres du « Parc Habité », nouveau morceau de ville durable (40 ha) dessiné par Yves Lion. D'ici 2018, sont programmés : 2 700 logements (dont 20% sociaux et 15% en accession à prix maîtrisé), 130 000 m² de bureaux dont la tour « la Marseillaise » signée Jean Nouvel (35 000 m²), 21 000 m² de commerces et 75 000 m² d'équipements publics avec comme emblèmes le nouvel hôpital Européen et la future Université régionale des métiers.

Nexity

Foncière des Régions

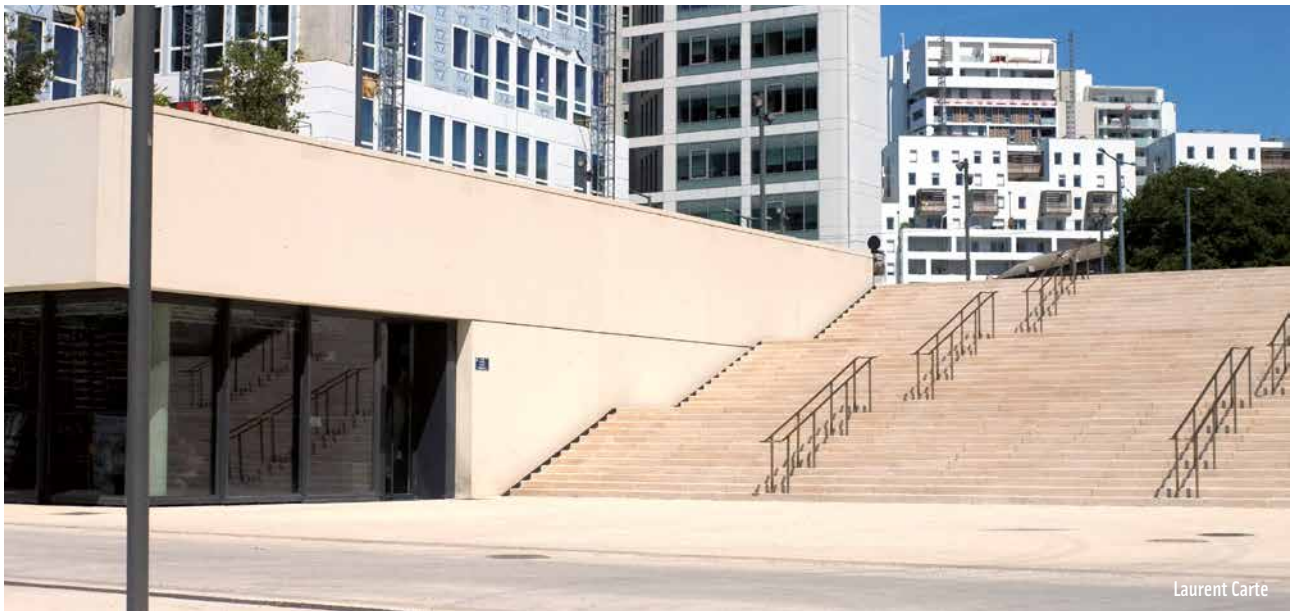
23 juin 2014

PREMIÈRE PIERRE DE L'HÔTEL GOLDEN TULIP, EUROMED CENTER

Les dirigeants du groupe Louvre Hôtels ont posé le 23 juin la première pierre de l'hôtel 4 étoiles du programme Euromed Center porté par Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances. Composante essentielle du futur quartier, cet établissement de 210 chambres à l'enseigne « Golden Tulip » se développera sur neuf étages et quelque 10 000 m² de surface juste en face du Silo. Cet hôtel a été conçu par l'architecte italien Massimiliano Fuksas (auteur du schéma d'aménagement du programme Euromed Center), le cabinet parisien International d'Architecture et le Studio Desseins (décoration intérieure). Il accueillera la clientèle d'affaires et de tourisme d'Euroméditerranée et de la métropole marseillaise. Cette dernière trouvera sur place un espace de séminaire modulable de 600 m², un restaurant de 200 couverts, deux bars, une terrasse ouverte ainsi qu'une piscine intérieure et un espace de fitness.

Beatriz Azorin

Point sur les opérations en cours


Laurent Carte

ZAC Joliette

LA QUASI-TOTALITÉ DES AMÉNAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS PRÉVUS SUR LA ZAC DE LA JOLIETTE ONT ÉTÉ RÉALISÉS À CE JOUR. SEUL 2 AMÉNAGEMENTS RESTENT ENCORE À RÉALISER :

- Le trottoir Nord au droit des Docks : la réfection de ce trottoir sera entamée fin 2014 lorsque le chantier de réaménagement du bâtiment des Docks sera en capacité de libérer la zone, pour se poursuivre début 2015.
- La contre-allée du boulevard de Dunkerque, débutée en septembre 2014, qui sera livrée en janvier 2015 pour l'ouverture du parking public d'Euromed Center.

Concernant les opérations sous maitrise d'ouvrage privée, on peut noter en 2014 :
- la poursuite de l'opération de tertiaire /hôtellerie d'Euromed Center, avec notamment la fin de réalisation du parking souterrain, la livraison début 2015 du premier bâtiment de bureau l'Astrolabe, le démarrage de la construction de l'Hôtel Golden Tulip sur le Littoral.
- la démolition de l'ancien Hôpital Desbief par ANF, qui devrait se poursuivre par le démarrage des travaux de construction d'un programme d'environ 21 000 m² de bureaux, logements et commerces
- la démolition de l'ancien théâtre de la Minoterie par Progéréal, qui devrait se poursuivre par la réalisation d'un programme de logement d'environ 7 000 m²

ZAC Cité de la Méditerranée

Laurent Carte

L'ANNÉE 2014 A PERMIS L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU BOULEVARD DU LITTORAL SUR SA PARTIE SUD (SECTEUR 6), AUTOUR DU JARDIN VAUDOYER (SECTEUR 7) ET DES VOÛTES DE LA MAJOR. Cette année a également permis de voir l'achèvement des travaux dans la partie sud du quartier d'Arenc avec la livraison des abords de l'hôpital Européen, et des programmes des îlots 5A (ANF) et 6C (Bouygues/Nexity). L'année 2014 a vu également la poursuite des aménagements du boulevard du littoral sur sa partie centrale (secteur 5) et la poursuite des études pour les aménagements à venir, notamment le confortement de la digue du J4, l'aménagement de l'esplanade de la Major, du jardin de Ruffi et du bassin de rétention d'Arenc.

En synthèse, les opérations achevées en 2014 :
- Le Boulevard du littoral sur ses sections nord et sud (secteur 1, 4 et 6),
- Le jardin Vaudoyer (secteur 7),
- Le confortement des voûtes de la Major et la restauration des escaliers,
- Les abords de l'hôpital Européen (Arenc Sud),
- Les Terrasses du Port (hors ZAC),
- Les programmes immobiliers sur les îlots 5A (ANF) et 6C (Neomed City de Bouygues/Nexity)

Les opérations engagées en 2014 :
- Le Boulevard du littoral section centrale (secteur 5)
- L'esplanade de la Major en aménagement définitif,
- Les programmes immobiliers sur les îlots 7B (Cœur Euromed de Bouwfonds Marignan), 3B (M-IM de Nexity) et 4A (Meridian Square de Sogima).

Laurent Carte

ZAC Saint-Charles

L'ANNÉE 2014 A ÉTÉ MARQUÉE PAR LE LANCEMENT DES TRAVAUX DU « CŒUR DE ZAC », VASTE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC ST CHARLES SE DÉCOMPOSANT EN TROIS PHASES.

La première, dont les travaux ont débuté en août, correspond à l'aménagement de l'esplanade sur laquelle débouche l'escalier monumental Bd Leclerc, de la rue de Turenne et de la rue Biaggi, venant terminer la desserte des programmes existants ou récemment livrés (EMD, Orée Massalia ou le Konnect, livré en octobre 2014). Les études de la seconde phase (Bd Nedelec/esplanade de la porte d'Aix/place J.Guesde) ont été validées, la consultation des entreprises donnera lieu à une notification début 2015, pour un début de travaux à la fin du premier trimestre. La dernière phase (le parc proprement dit) fait l'objet d'une reprise d'études liée aux remarques des services et à une meilleure connaissance de la nature des sols, le début des travaux étant toujours fixé en 2016, après la livraison du bassin de rétention réalisé par la DEA (MPM). Des études géotechniques complémentaires sont également lancées sur le mur de soutènement Pelletan et les bâtiments qui y sont adossés, ce qui permettra de préciser la constructibilité et les contraintes de cet îlot un temps pressenti pour accueillir l'IMVT, qui se réalisera finalement le long de Nedelec après validation et inscription au CPER.

La fin d'année a également vu le démarrage de deux chantiers très attendus : l'hôtel Toyoko Inn, Bd Leclerc, lance l'aménagement de l'îlot Pelletan, tandis que la bibliothèque universitaire Bd Bourdet vient terminer celui de l'îlot Bernard Dubois.

Enfin, l'opérateur Ametis étudie la possibilité d'implanter une résidence étudiante dans le « plot Turenne », le long de l'escalier monumental Leclerc. Ce bâtiment abritera également les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du futur parc.

Rénovation urbaine

Laurent Carte

SUITE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE OBTENUE EN 2012 SUR LES ÎLOTS DÉGRADÉS CONVENTIONNÉS AVEC L'ANRU, LES ACQUISITIONS FONCIÈRES SE SONT INTENSIFIÉES. La quasi totalité des ordonnances d'expropriation a été prise et environ 80% des acquisitions ont été réalisées. Les relogements ont été effectués tout au long de l'année 2014 pour atteindre environ la moitié du total à terminaison. Le dossier d'enquête publique du projet Montolieu a été déposé et la DUP est attendue pour 2015. Le permis de construire de l'opération Duverger a été déposé par 13 Habitat et les terrains d'assiette du projet de bureaux et EHPAD du Bd des Dames ont été cédés à la CIRMAD en vue d'un démarrage de chantier au printemps 2014. Le gros œuvre de ce chantier sera terminé mi-2015. Les travaux de démolition de l'immeuble des Frères Perez sont achevés pour laisser place à un projet de crèche.

La consultation des entreprises pour la requalification des places de Strasbourg et Roussel a été lancée et les entreprises choisies débuteront le chantier début 2015. Le concours de maîtrise d'œuvre de la restructuration du collège Versailles a été relancé suite à une procédure déclarée infructueuse et devrait aboutir à la désignation d'un Maître d'œuvre en fin d'année 2015.

Rénovation Urbaine
Démolition bâtiments Duverger
Acquisitions ANRU
Ilot Montolieu
Engagement acquisition
Euroméditerranée II
Ilot Allar
Engagement acquisition
ZAC Littorale
Etudes
Jardin Vaudoyer
Démarrage des travaux
Bd du Littoral, les darses, l'esplanade J4 et promenade Brauquier
Fin des travaux
Cimed
Hôpital Paré Desbief
Aménagements abords
St-Charles
Avenue C.Pelletan, J. Ferry, Ozanam, Dubois
A7/Leclerc
Inauguration entrée de ville
Îlot Dubois
Desserte
Joliette
Digue du large et Euromed Center
Place de la Joliette
Fin des travaux
Place Henri Verneuil
Fin des travaux et inauguration

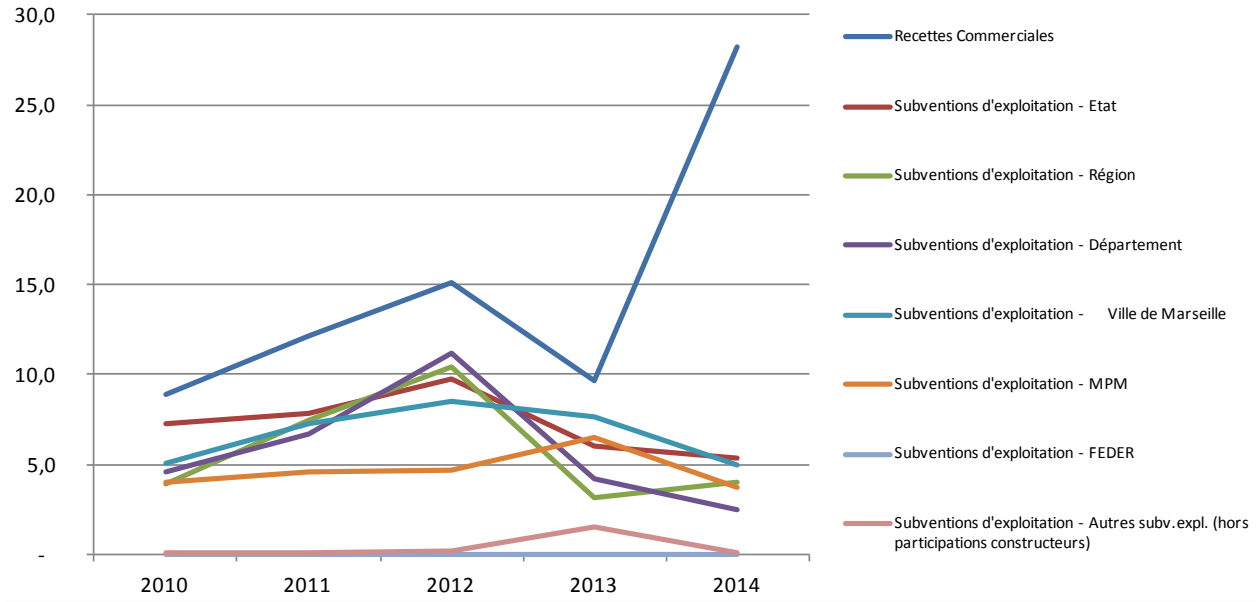
Bilan financier

Rapport de l'agent comptable sur le compte financier 2014

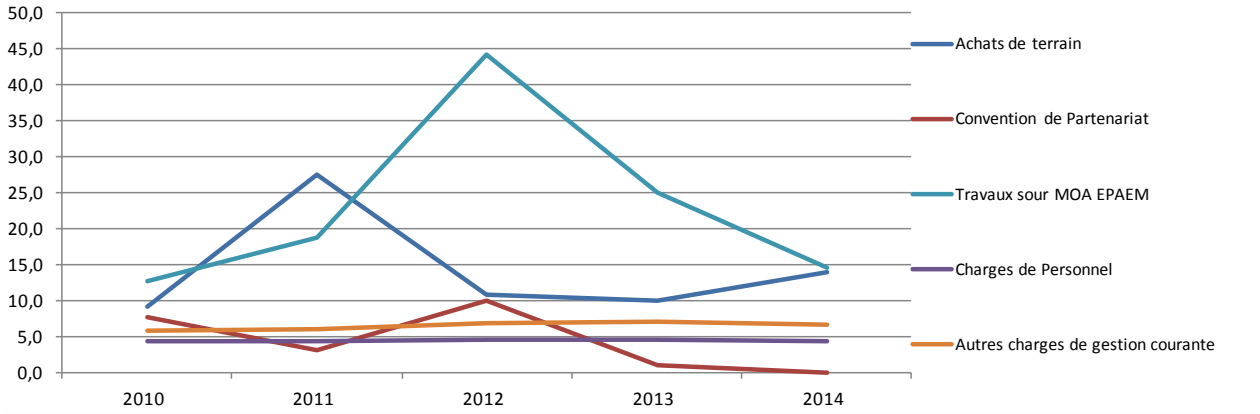
COMPTE DE RÉSULTAT

Comptablement, le résultat de la section de fonctionnement (produits moins charges ordinaires) affiche un bénéfice de 8,1MĐ qui est finalement bien meilleur que la prévision budgétaire, et qui s'explique par un résultat d'exploitation excédentaire de 8,7 MĐ.

Les taux d'exécution budgétaire sont cependant en baisse tant pour les charges (essentiellement travaux et études) que pour les produits (opérations d'ordres budgétaires).



ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES DEPENSES D'EXPLOITATION



ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES DEPENSES D'EXPLOITATION

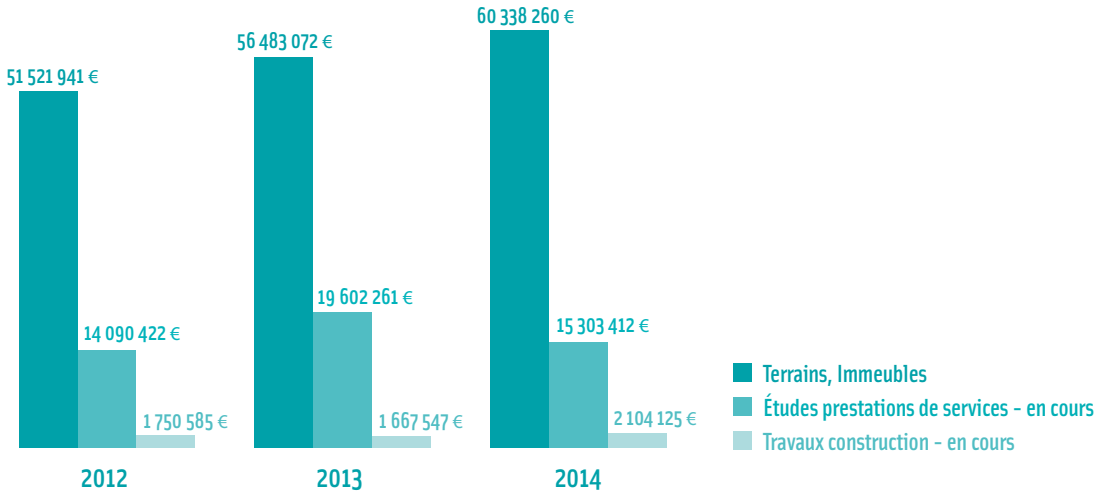
Au niveau du bilan, la situation de l'établissement reste saine avec des fonds propres importants qui augmentent. Ils sont constitués de dotations de l'État pour 32,6MĐ, du compte de report à nouveau pour 49,5MĐ, et du bénéfice de l'exercice pour 8,1MĐ. Au sein des ressources permanentes la dette progresse à 6,1MĐ.

Les stocks et encours nets qui constituent pour l'établissement les recettes de demain, restent stables à plus de 77,7MĐ en 2013. Dans le même temps, le ratio de rotation de ces stocks se tend un peu mais reste cohérent avec une opération d'aménagement et la durée de réalisation des ZAC. À ce montant, il conviendrait d'ajouter 47,6MĐ au titre des acquisitions foncières réalisées pour le compte de l'EPAEM par l'EPF PACA et qui ont été recensées dans le cadre des engagements hors bilan. Le calendrier de rétrocession est prévu par phases à compter de 2016.

Les provisions pour dépréciation des stocks, dont les principes ont été validés par la Cour des Comptes (arrêt du 27/10/2004) et par les auditeurs de la Direction Régionale des Finances Publiques en décembre 2007, permettent de garantir l'image fidèle du patrimoine de l'établissement par rapport à la réalité économique. En 2014, afin d'actualiser et de garantir cet équilibre des re-prises sur provisions ont été comptabilisées pour plus de 29,7MĐ portant le montant de celles-ci à près de 73,5MĐ (103,1MĐ en 2013).
La situation de la trésorerie s'est améliorée grâce d'une part à la mobilisation d'une deuxième tranche d'emprunts et d'autre part aux recettes commerciales supérieures aux prévisions initiales. Elle a progressé de près de 13,7MĐ durant l'exercice, pour s'établir à 19,3MĐ au 31/12/2014. L'excédent de trésorerie d'exploitation est d'ailleurs de nouveau positif pour un montant de 9,3MĐ. Ces évolutions importantes du niveau de la Trésorerie démontrent la précarité de cette situation et a nécessité, pour éviter toute rupture dans la chaine de paiement, le renouvellement de la ligne de trésorerie dans la limite de 10MĐ pour 2015.

La situation du fonds de roulement qui diminue (-8,44%) et qui s'établit à plus de 170,6MĐ couvre le besoin en fonds de roulement. Ce dernier baisse également, mais dans une plus grande mesure (-16,30%) impliquant la nécessité de surveiller l'évolution de ces écarts dans l'avenir et la réalité économique du montant des provisions pour dépréciations des stocks au regard de la structure des stocks nets. Ceci traduit une relative stabilité de la situation financière qui reste saine compte tenu du niveau ab initio du fonds de roulement et des fonds propres.

ÉVOLUTION ET STRUCTURES DES STOCKS NETS



Exécution du budget 2014

32,3 M€ DE DÉPENSES EN **AE** ET **40,2 M€** DE DÉPENSES EN **CP**

SOIT UNE EXÉCUTION BUDGÉTAIRE DE **75%** EN **AE** ET **73%** EN **CP** PAR RAPPORT AU BUDGET INITIAL.

LES DÉPENSES DIMINUENT DE 29% EN ENGAGEMENTS ET DE 17% EN PAIEMENTS PAR RAPPORT À L'EXERCICE 2013 (LES DÉPENSES RÉALISÉES EN 2013 SE SONT ÉLEVÉES À **45,2 M€** EN AE ET **48,2 M€** EN CP).

LES DÉPENSES STOCKÉES (FONCIER/ÉTUDES/TRAVAUX/SERVICES) REPRÉSENTENT 70% DES ENGAGEMENTS ET 76% DES PAIEMENTS : LES TRAVAUX ET ÉTUDES SOUS MAÎTRISE D'OUVRAGE EPAEM SONT LE 1ER POSTE (11,7 M€ EN AE /16,5 M€ EN CP), DEVANT LES ACQUISITIONS ET ÉVICTIONS FONCIÈRES (10,8 M€ EN AE /14 M€ EN CP).

34,8 M€ DE RECETTES ENGAGÉES AE) ET **48,9 M€** PERÇUES (CP) DONT FINANCEMENT PRIVÉ : 63 % DES AE ET 58 % DES CP

SOIT UNE EXÉCUTION BUDGÉTAIRE DE **84%** EN **AE** ET **113%** EN **CP** PAR RAPPORT AU BUDGET INITIAL (CONTRE 85 % EN AE ET 107 % EN CP SUR L'EXERCICE 2013).

LES RECETTES COMMERCIALES SE SONT ÉLEVÉES À **21,8 M€** EN ENGAGEMENTS NOUVEAUX (PROMESSES DE VENTE) ET **28,2 M€** EN PERCEPTIONS (ACTES DE VENTE ET PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS), CE QUI REPRÉSENTE UN PIC HISTORIQUE JAMAIS ATTEINT DEPUIS LA CRÉATION DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC, LES RECETTES COMMERCIALES COUVRANT 70% DES DÉPENSES RÉALISÉES (EN CP).

LE COMPTE DE RÉSULTAT 2014

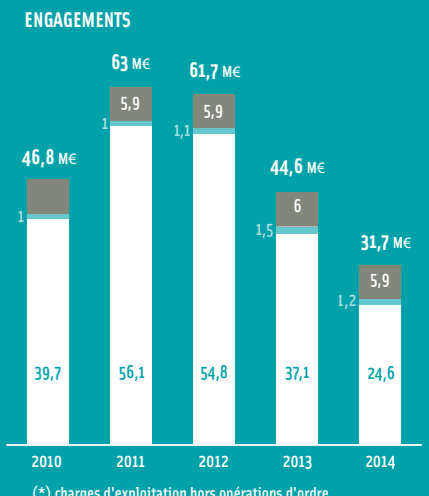
CHARGES	
40,2M€	Charges d'exploitation et charges exceptionnelles
-15,2M€	Achats stockés de terrains & immeubles
+12,2M€	Déstockage terrains & immeubles
+4,7M€	Dotations aux provisions et amortissements
41,9 M€	TOTAL CHARGES

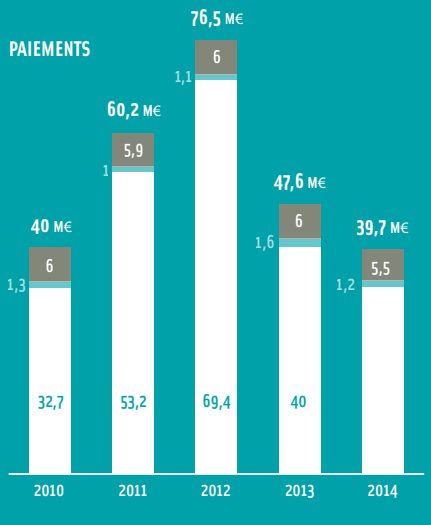
PRODUITS	
48,9M€	Produits d'exploitation, financiers et exceptionnels
+20,1M€	Achats stockés de travaux/etudes/serv.
-52,8M€	Déstockage travaux/etudes/serv.
+33,9M€	Reprises sur amortissements et provisions
50 M€	TOTAL PRODUITS

ZOOM SUR LES CHARGES D'EXPLOITATION PRÉSENTATION ANALYTIQUE (*)

- Fct Général
- Actions transversales
- Op. d'aménagement

10 M€ de travaux,
11 M€ de coût d'acquisitions,
2 M€ d'études engagés
15 M€ de travaux,
14 M€ d'acquisitions,
2 M€ d'études payés





(*) charges d'exploitation hors opérations d'ordre

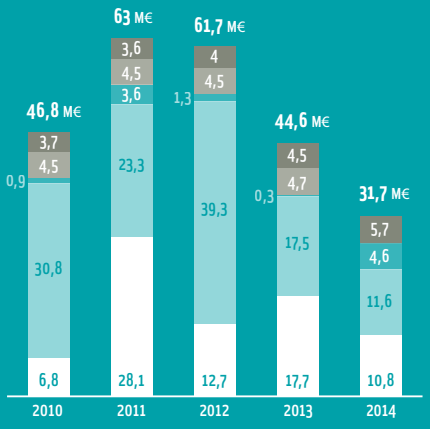
ZOOM SUR LES DÉPENSES PAR NATURE (*)

- Autres charges
- Charges de personnel
- Conventions de partenariat
- Études et travaux
- Achats de terrains

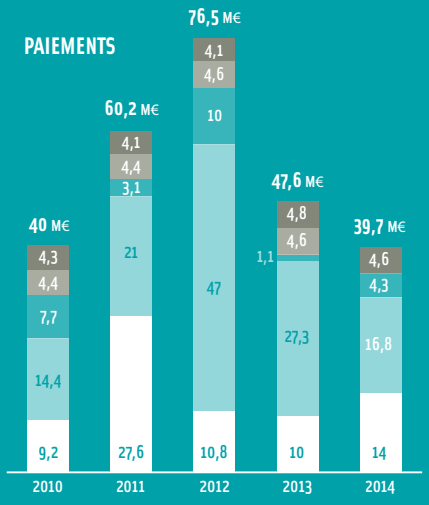
Sur les 3 derniers exercices : 62 M€ de travaux et 6 M€ d'études engagées (91 M€ payés), 41 M€ d'acquisitions foncières engagées (35 M€ payées)

(*) charges d'exploitation hors opérations d'ordre

ENGAGEMENTS

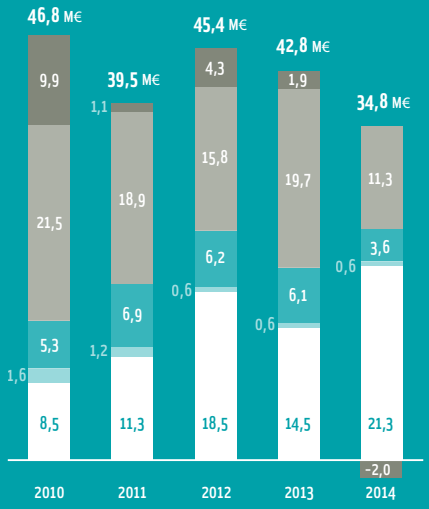


PAIEMENTS

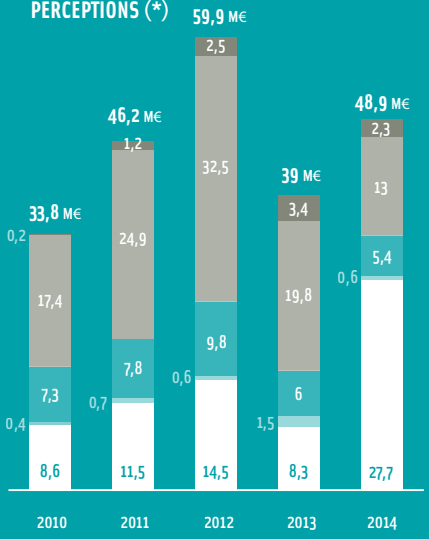


RECETTES D'EXPLOITATION - ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS DEPUIS 2010

ENGAGEMENTS (*)



PERCEPTIONS (*)

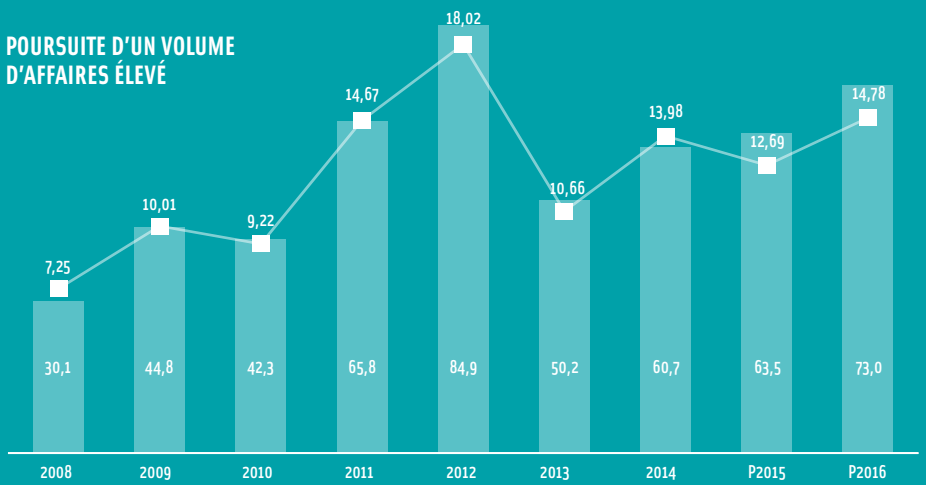


- Hors protocole PUBLIC
- Subventions Collectivités
- Subventions ETAT
- Hors protocole PRIVÉ
- Recettes commerciales en ZAC

Financement 2014 : 34,8 M€ en AE et 48,9 M€ en CP

(*) Recettes HORS produits financiers, exceptionnels et opérations d'ordre

POURSUITE D'UN VOLUME D'AFFAIRES ÉLEVÉ



- Volume d'affaires (en M€)
- ratio volume affaires/ masse salariale

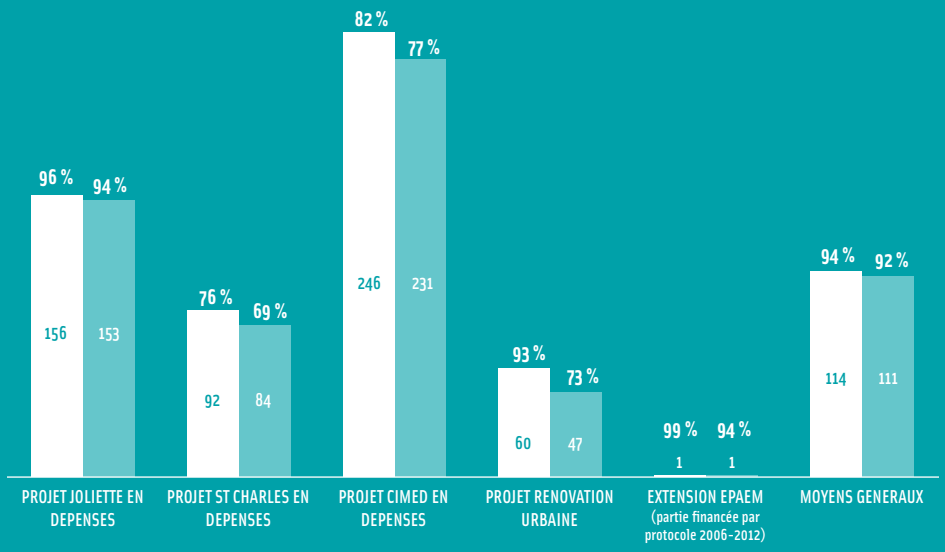
Exécution cumulée du protocole à fin 2014

DÉPENSES (PÉRIMÈTRE 1)

AP (en M€)
CP (en M€)

Une exécution budgétaire cumulée à fin 2014 en DEPENSES de : 670,4 M€ HT en AE et 627,1 M€ HT en CP (*)

Sur une enveloppe de 778,7 M€ (*) des taux d'exécution de 86% en AE et 81% en CP



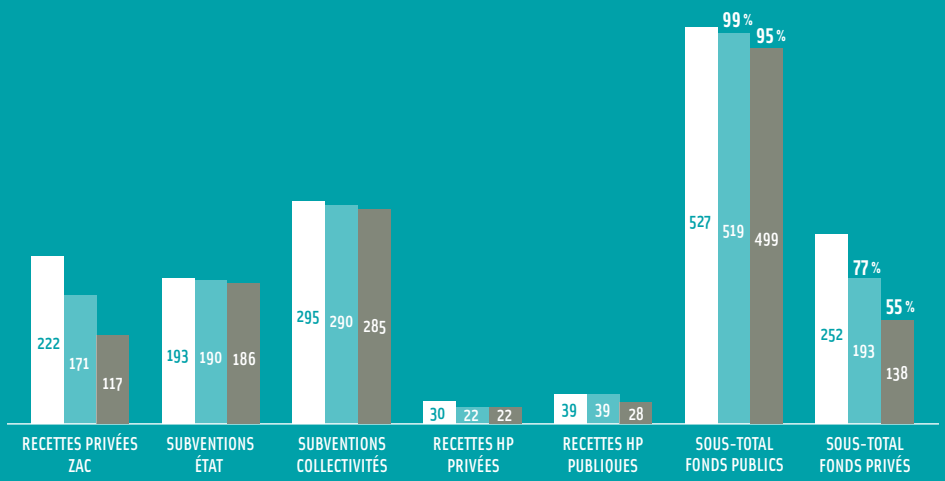
(*) 1ER PERIMÈTRE (HORS Extension Nv protocole et Logement 11,7 M€) - Tx d'exe à fin 2012 : 78% en AE et 71% en CP sur 775,7 M€ de dépenses

RECETTES (PERIMÈTRE 1)

AP (en M€)
CP (en M€)
Total à fin d'affaire

Une exécution budgétaire cumulée à fin 2013 en RECETTES de : 712,7 M€ HT engagés et 637,6 M€ HT perçus (*)

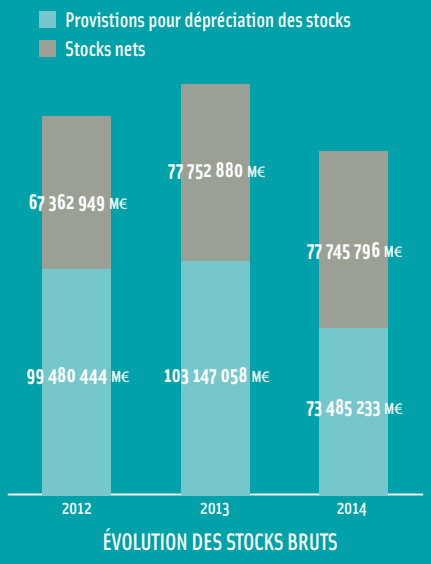
Sur une enveloppe de 778,7 M€ (*) des taux d'exécution de 92% en AE et 82% en CP



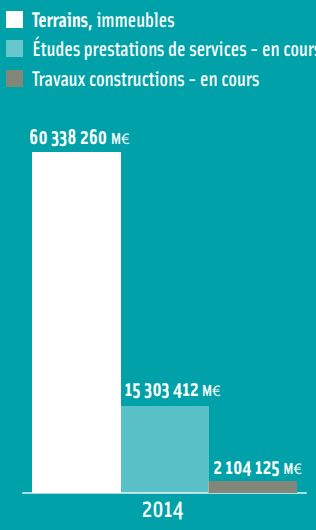
(*) 1ER PERIMÈTRE : HORS TVA collectée à fin 2001 (11,4 M€) et Logement 11,7 M€ (hors Budget EPAEM) - y/c Protocole de recouvrement (15 M€)

STOCKS ET ENCOURS BRUTS

Les stocks et encours bruts diminuent en 2014 en raison d'importants déstockages / les stocks nets restent stables

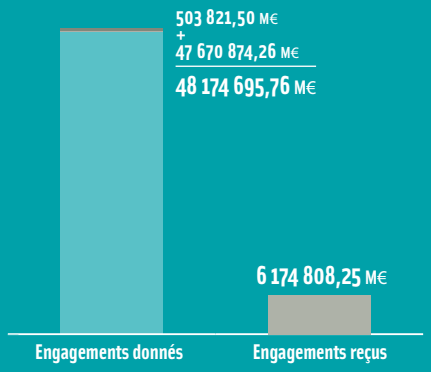


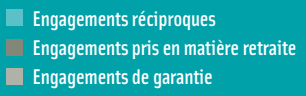
ÉVOLUTION DES STOCKS BRUTS



STRUCTURE DES STOCKS NETS

LES ENGAGEMENTS HORS BILAN EN 2014





AUTRES CHIFFRES

LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION EST BÉNÉFICIAIRE DE 8,1M€ EN 2014

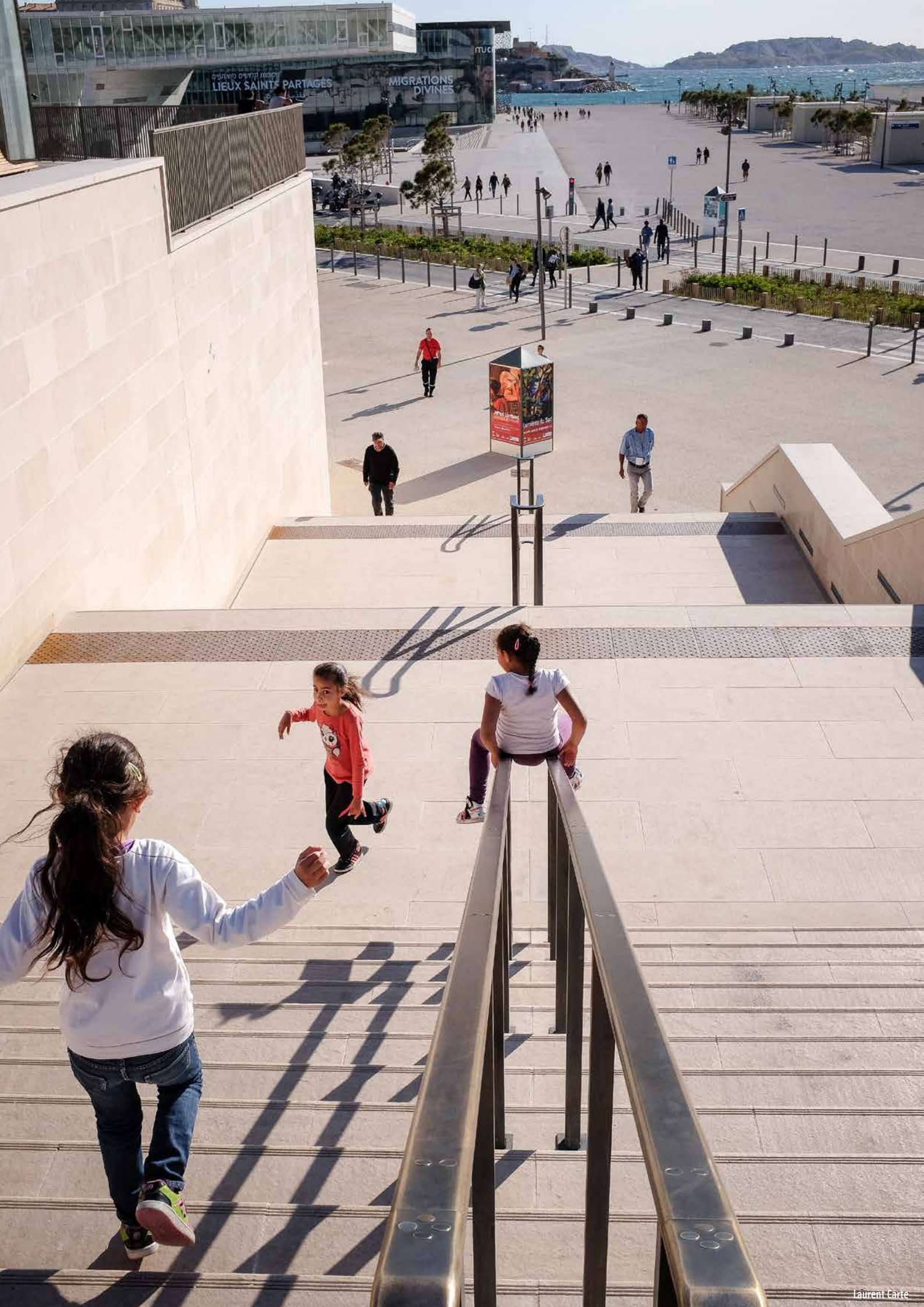
L'EXCÉDENT CUMULÉ, INTÉGRANT LE REPORT À NOUVEAU, EST DE 57,6M€

LES RESSOURCES À LONG TERME SONT DE 90,2M€

LA VALEUR NETTE DES STOCKS DE TERRAINS, TRAVAUX ET ÉTUDES EST DE 77,7M€

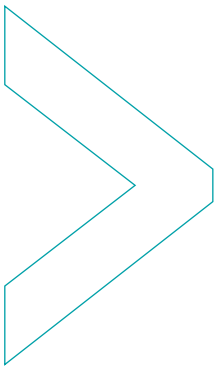
LES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS DES STOCKS S'ÉLÈVENT À 73,5M€.

LA TRÉSORERIE AU 31/12/2014 ATTEINT 19,3M€



Laurent Carte

Le nouveau Marseille



© C. Moirenc

Le Littoral version boulevard

LE SUD AVAIT SA CORNICHE. LE NORD POSSÈDE DÉSORMAIS SON BOULEVARD DU LITTORAL. TROIS ANS APRÈS LA MISE EN SERVICE DU TUNNEL DE LA JOLIETTE, LE VISAGE DE LA FAÇADE MARITIME SITUÉE ENTRE LE FORT SAINT-JEAN ET ARENC A RADICALEMENT CHANGÉ. LIBÉRÉ DE LA PASSERELLE ROUTIÈRE QUI BARRAIT L'HORIZON DE LA RADE, L'ESPACE PUBLIC A GAGNÉ EN URBANITÉ.

Sous la houlette d'Yves Lion, de François Kern et de Guerric Péré, l'ancien axe nord-sud vestige de l'âge d'or du « voiturbanisme » des années 60/70 s'est métamorphosé en une promenade de 2,5 kilomètres, propice à la flânerie. Deux larges trottoirs arborés (14 m de large pour 2 000 arbres plantés) permettent aux familles et aux touristes de cheminer le long des quais du port, entre les nouveaux grands équipements qui maillent le littoral : MuCEM, Villa Méditerranée, Musée Regards de Provence, Terrasses du Port, Silo…
De la nouvelle esplanade du J4 au boulevard des Dames, la métamorphose est spectaculaire : le boulevard fait la part belle aux piétons. La chaussée se résume à trois voies dont une réservée aux transports collectifs dans le sens sud-nord.

Face aux Terrasses du Port, un vaste parvis piétonnier a été aménagé, par lequel transitent les milliers de chalands désireux de se rendre dans le centre commercial. Le long de l'immeuble des Docks, un large trottoir voit le jour, destiné à accueillir les terrasses des échoppes et autres restaurants qui auront pignon sur rue dès 2015. Au-delà de la nouvelle place Henri Verneuil, le tracé de la voirie se concentre côté ville pour s'achever par un autre grand parvis devant le Silo. Plus au nord, la promenade longe les nouveaux programmes immobiliers de la façade maritime : la tour CMA, les Quais d'Arenc, Euromed Center.

Le boulevard fonctionne avec une chaussée à deux fois deux voies, réorganisée de part et d'autre des piles du viaduc. Une piste cyclable se prolonge jusqu'à la rue Chanterac puis se dirige vers l'Est, en direction du nouveau quartier résidentiel du Parc Habité. Traduit en chiffres, l'aménagement de ce nouveau boulevard du Littoral résume l'ampleur du changement : le lifting a représenté un investissement de 35 M€, avec 45 passages piétons, 12 arrêts de bus, l'installation de 143 lampadaires, mais aussi la plantation de 65 500 végétaux, de 19 000 arbustes et de 657 arbres, le tout financé par l'ensemble des partenaires d'Euroméditerranée.

Un jardin suspendu entre J4 et Panier

Le J4 et le Fort Saint-Jean sont enfin rendus au public après des décennies d'accès interdit. C'est maintenant aux Voûtes de la Major, de l'autre côté du boulevard urbain, de se préparer à l'accueil des marseillais et des touristes. Entre le parvis de la cathédrale et le Musée Regards de Provence, un espace vert proposera aux visiteurs à partir de fin juillet, une pause aménagée par l'Atelier Lion. Le square Vaudoyer abritera jeux d'enfants et bancs publics, avec en prime une vue splendide sur le littoral.
2 000 m² de verdure et d'espaces de promenade métamorphoseront un lieu anciennement dévolu à la maintenance technique des tunnels et passerelles. Au-dessous des promeneurs, cachée par une dalle, se trouve une partie du système de relevage des eaux usées. Pins et figuiers apporteront une touche méditerranéenne. Un ascenseur permettra l'accès du jardin aux personnes à mobilité réduite depuis le boulevard du Littoral.

Quand les Terrasses du Port s'animent la nuit...

AVEC LES TERRASSES DU PORT, MARSEILLE S'OFFRE DES « SUNSET PARTIES ON THE ROOFTOP... ». CET ÉTÉ LES MARSEILLAIS SE RETROUVERONT SUR LA TERRASSE PANORAMIQUE POUR DANSER, BOIRE UN VERRE OU DÎNER. BIEN PLUS QU'UN CENTRE COMMERCIAL, LES TDP AINSI BAPTISÉES, VONT DEVENIR UN LIEU DE VIE ET DE LOISIRS ASSOCIANT CULTURE, GASTRONOMIE ET SPORT.

© Hammerson

© Hammerson

À l'image des toits des buildings de New York ou Istanbul, Marseille compte désormais un site exceptionnel pour organiser des soirées privées la tête dans les étoiles : une terrasse de 260 mètres de long surplombant la mer. Le collectif Borderline s'est emparé de ce lieu magique avec ses « Trendy Delicious Party » qui électrisent les marseillais tous les vendredis dans ce nouveau haut lieu de la vie nocturne. « Les meilleurs chefs seront de la partie », explique Christian Mellon, membre du collectif Borderline, adepte du concept de restaurant éphémère.

Et ce n'est pas tout, deux dimanches par mois durant tout l'été de 14 h à 00 h, les Terrasses du Port lancent un club éphémère à ciel ouvert, les Jardins Suspendus. La Terrasse peut accueillir jusqu'à 1 500 personnes autour de performances street artistiques et de sets de DJ. Ce concept a été imaginé par le jeune et créatif collectif marseillais Gourmandiz. « Les Terrasses du Port constituent un lieu de vie même après 19 heures » explique Sandra Chalinet, directrice des Terrasses du Port. « Notre terrasse va devenir une vraie pépite pour Marseille en matière d'événementiel. Nous proposons une grande Halle avec 18 corners et des concepts originaux qui se mêlent aux enseignes nationales et internationales. Avec « La Panisse », le visiteur peut goûter aux spécialités du quartier de l'Estaque. Le pôle restauration permet de déjeuner face à la mer quel que soit son budget.

Un dîner s'impose après un concert au Silo.
« Il manquait un lien entre le MuCE M et le Silo. Les Terrasses du Port comblent ce vide avec une architecture qui s'inscrit volontairement dans la continuité de la ville », souligne l'investisseur Jean-Philippe Mouton, PDG d'Hammerson France. Avec trois musées dans un proche périmètre, la culture et l'art font partie intégrante des Terrasses du Port. « Nous avons poursuivi le cheminement artistique avec une fresque de Cyprien Chabert en lien avec l'exposition sur le carnaval qui se tient actuellement au MuCEM. Nous avons également fait appel à deux designers pour créer des ambiances qui rappellent les routes maritimes en Méditerranée, vers l'Afrique et l'Asie », ajoute Sandra Chalinet.

Sous les Voûtes, la vie !

APRÈS LE CARROUSEL DU LOUVRE, LA FRANCE POSSÈDE AVEC LES VOÛTES DE LA MAJOR UN SECOND ENSEMBLE COMMERCIAL INSTALLÉ SOUS UN MONUMENT HISTORIQUE. UNE DESTINATION SHOPPING EN FRONT DE MER, FACE AU MUCEM, DANS UN LIEU CHARGÉ D'HISTOIRE OÙ IL SERA POSSIBLE DE PRENDRE UN VERRE EN TERRASSE... QUI DIT MIEUX ?

© LC 21

Positionnées à contre-courant des centres commerciaux classiques, les Voûtes de la Major s'apprêtent à émouvoir les badauds, intriguer les fêtards, attirer les croisiéristes et les amateurs de shopping, le tout sur un site exceptionnel. En effet, ce lieu à vocations multiples constitue un ensemble commercial unique de 7 300 m² situé sur le boulevard du Littoral, la nouvelle promenade préférée des marseillais et des touristes, à mi-chemin du MuCEM et du quartier historique du Panier. Sous le parvis de la cathédrale de la Major, les voûtes construites en 1852 ont d'abord abrité les entrepôts du négociant en vin marseillais Margnat avant de tomber dans l'oubli durant plusieurs décennies.

Pour redonner de l'éclat à ces pierres noircies par la pollution automobile, la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse s'est engagée aux côtés du promoteur immobilier LC2I, sous la baguette des architectes Jean-Baptiste Pietri et José Pasqua. Calquées sur le principe de la Boqueria des Ramblas de Barcelone ou du marché couvert San Miguel de Madrid, les halles des Voûtes de la Major proposeront douze étals de métiers de bouche : pâtisserie, boucherie, charcuterie, poissonnerie, fruits et légumes, vins fins...

La convivialité y sera à l'ordre du jour avec un pub irlandais, un glacier et le célèbre Club - Discothèque « Le Son des Guitares », ouverts jusqu'à 1 h du matin. Le parfumeur de Grasse, Fragonard, ou encore les chocolats à base d'huile d'olive, l'Espérantine, régaleront les gourmands. Cet espace urbain métamorphosé s'ouvre sur la nouvelle place Albert Londres de 3 200 m² dont 1 000 m² seront réservés aux tables, chaises et parasols.

© FDR

Vue panoramique d'Euromed Center

Euromed Center : la vie plein écran

À L'EXTRÉMITÉ SEPTENTRIONALE DES DOCKS, BORDANT LA NOUVELLE PLACE HENRI VERNEUIL, SA SILHOUETTE EN FORME DE « H » EST DÉSORMAIS PARFAITEMENT VISIBLE DANS LE PAYSAGE.

Un futur mail commerçant piétonnier

Vue sur Astrolabe et hôtel Golden Tulip

Depuis 20 mois, les compagnons des entreprises Vinci et Fayat s'activent à la construction du premier immeuble de bureaux d'Euromed Center, nouvelle pièce urbaine de 70 000 m² conçue par l'architecte italien Massimiliano Fuksas. Début 2015, cet écrin de 14 195 m² baptisé « l'Astrolabe » constituera le premier maillon tertiaire de ce quartier en pleine mutation.

Les investisseurs, Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances, ont en effet prévu d'ajouter d'autres pièces à cet ensemble immobilier. La première à voir la lumière sera un hôtel. Érigé juste en face du Silo, cet établissement de 210 chambres pour 10 000 m², à l'enseigne Golden Tulip (groupe Louvre Hôtels), lèvera le rideau à l'été 2016. Avec son restaurant (200 couverts), sa terrasse ouverte, sa piscine intérieure et son espace de fitness, ce 4 étoiles viendra étoffer l'offre hôtelière du quartier d'affaires.

Après l'Astrolabe, trois autres bâtiments de bureaux sortiront de terre entre le boulevard de Dunkerque et le boulevard du Littoral : Euromed Center la vie plein écran l'Hermione (10 431 m²), le Floréal (13 732 m²) et le Calypso (9 721 m²), trois écrins posés sur un parking souterrain de 846 places. L'un de ces bâtiments, l'Hermione, abritera le siège de la Cité de la Coopération Internationale et du Développement, instance regroupant des partenaires nationaux et internationaux autour de l'IRD (Institut de Recherche pour le Développement) installé à Marseille en 2008.

Le quartier ne sera pas exclusivement réservé aux 3 000 employés prévus. Un multiplexe cinématographique de 14 salles et 2 803 fauteuils permettra aux petits et aux grands de se divertir. Ce méga cinéma sera réalisé par Europacorp, la société de Luc Besson. Comme dans ses films, l'auteur du Grand Bleu compte en mettre plein les yeux au spectateur : ses salles obscures offriront toutes les technologies de pointe du numérique…

Enfin, les promoteurs n'ont pas oublié de penser à la qualité des espaces publics : un mail commerçant piétonnier irriguera l'ensemble du quartier, menant à un jardin public de 4 000 m² dont l'agencement est signé Michel Desvigne, le paysagiste du projet de semi-piétonisation du Vieux-Port.

© Brémond Progéréal

Plan guide du Parc Habité d'Arenc

Arenc : nouveau quartier à vivre

VESTIGE DE L'ÂGE D'OR DU PORT DE COMMERCE, ARENC ABORDE AVEC LE PARC HABITÉ UNE NOUVELLE PAGE DE SON HISTOIRE. UNE PAGE PLUS CITADINE QUI PRÉFIGURE LE MODÈLE D'URBANISATION ÉCOVERTUEUX DE L'ÉCOCITÉ.

Dès le mois de juin, les friches du quartier d'Arenc seront livrées aux pelleteuses. Les promoteurs et les bailleurs sociaux poseront les premières pierres du « Parc Habité », nouveau morceau de la ville durable (37 ha) dessinée par Yves Lion. L'ambition de ce projet initié en 2005 ? « Redonner une vitalité urbaine à cet espace maillé de friches portuaires, en mariant densité et confort de vie », affirme le lauréat du Grand Prix d'urbanisme 2007.

Résidence Meridian Square

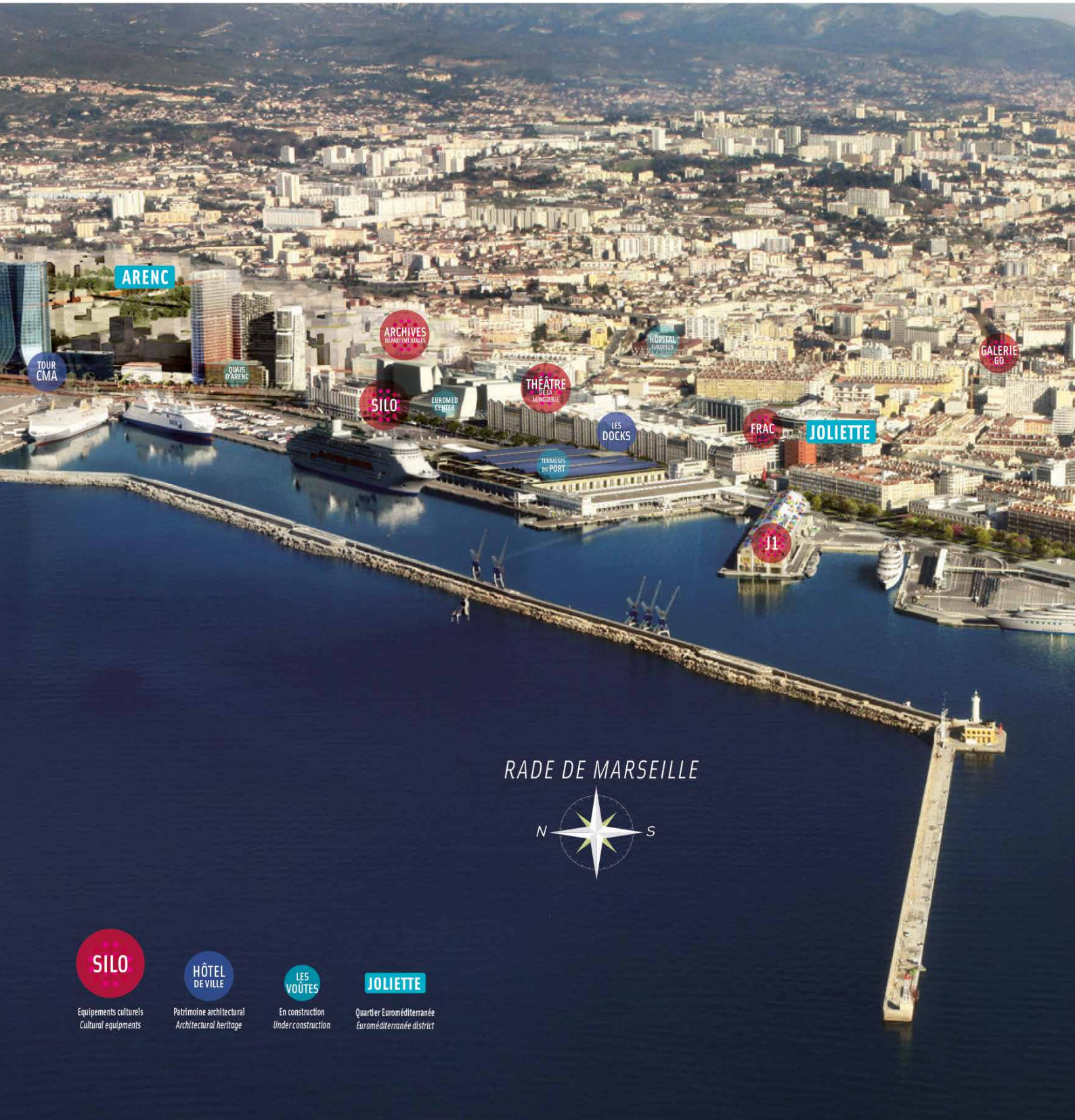
D'ici 2018, la métamorphose sera totale puisque sont programmés plus de 2 000 logements (200 000 m² dont 20% sociaux et 15% en accession à prix maîtrisé), soit près de la moitié de l'offre résidentielle prévue sur la Zac de la Cité de la Méditerranée, l'opération de recomposition de la façade maritime qui s'étire du fort Saint-Jean jusqu'à Arenc (60 ha).

Sont également annoncés 130 000 m² de bureaux avec comme signal la tour « La Marseillaise » des Quais d'Arenc signée Jean Nouvel (35 000 m²), 21 000 m² de commerces et 75 000 m² d'équipements publics avec comme emblèmes le nouvel Hôpital Européen et la future Université Régionale des Métiers (20 000 m²).

Ce nouveau chapitre de l'histoire d'Arenc ne tournera pas le dos au passé. Au contraire. « Le schéma d'urbanisme reprend le maillage rectangulaire de la trame Mirès (Ndlr. Le lotisseur privé auteur du schéma d'aménagement d'Arenc au XIXe siècle) avec un axe est-ouest qui dégage de larges vues sur la rade ou sur la ceinture montagneuse enserrant Marseille », explique Yves Lion.

Et pour que le bâti essaimé en une douzaine d'îlots à forte densité (certains immeubles culmineront à une cinquantaine de mètres de hauteur) n'étouffe pas ses occupants, l'urbaniste a imaginé une alternance subtile entre dedans et dehors : « Une densité pareille ne fonctionne que si l'on relie les îlots entre eux, pour créer la proximité sans sacrifier l'intimité de chacun », ajoute Yves Lion.

À charge pour les architectes de décliner ce jeu de contrastes sur la planche à dessin. Une mission assumée : les programmes de logements remettent au goût du jour duplex, loggias… Ces volumes caractéristiques de l'architecture méditerranéenne.


ARENC
TOUR CMA
QUAIS D'ARENC
ARCHIVES DÉPARTEMENTALES
SILO
EUROMED CENTER
HÔPITAL EUROPÉEN
THÉÂTRE DE LA MINOTERIE
LES DOCKS
TERRASSES DU PORT
FRAC
JOLIETTE
J1
GALERIE GO
RADE DE MARSEILLE
N
S
SILO
Equipements culturels
Cultural equipments
HÔTEL DE VILLE
Patrimoine architectural
Architectural heritage
LES VOÛTES
En construction
Under construction
JOLIETTE
Quartier Euroméditerranée
Euroméditerranée district

EUROMÉDITERRANÉE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT EUROMÉDITERRANÉE

10, place de la Joliette
Les Docks - Atrium 10.3
13567 Marseille cedex 02
Tél. : 04 91 14 45 00
Fax : 04 91 14 45 01

www.euromediterranee.fr

Directeur de la publication
François Jalinot

Conception-Rédaction
Alexandre Sorrentino
Violaine Richard

Montage
Studio Magellan - Marseille

© Euroméditerranée
Tous droits réservés
Imprimé en 2015 sur papier norme FSC

© Euroméditerranée / Golem images - CB Design

EUROMÉDITERRANÉE

Centre d'information

Du lundi au vendredi de 11h30 à 18h30.
Les Docks - Atrium 10.3
10, place de la Joliette - 13002 Marseille
Métro : Joliette - Ligne 2
Tramway : Euroméditerranée Joliette
Email : centre.info@euromediterranee.fr
Tél. : 04 91 14 45 00 - Fax : 04 91 14 45 01
www.euromediterranee.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
VILLE DE MARSEILLE www.marseille.fr
MPM MARSEILLE PROVENCE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE
Région PACA
CONSEIL GENERAL BOUCHES-DU-RHÔNE